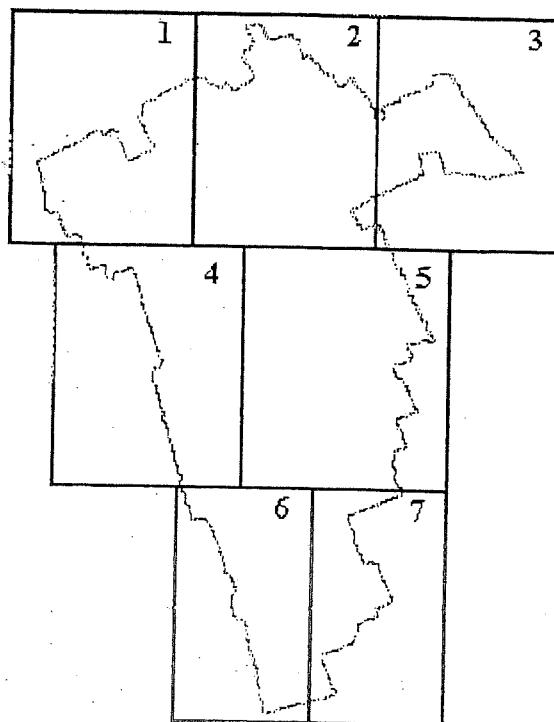


COMUNE DI CORNAREDO

PIANO REGOLATORE GENERALE



I PROGETTISTI: ARCH. GIORGIO FEDELI
ARCH. PIERO PUDDU

I COLLABORATORI: ARCH. GIUSEPPE FONTANA
ARCH. LAURA MAPELLI
ARCH. CRISTINA SANGUINAZZI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

APPROVATO CON DECRETO REGIONALE N° V/41502 DEL 22/09/1993

PUBBLICATO SUL B.U.R.L. IL 17/11/1993 N° 46

Variante approvata con Decreto Regionale n° VI/34342 del 23/01/1998
pubblicato sul B.U.R.L. il 18/02/1998 n° 7

TITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI GENERALI**ART. 1 - OGGETTO DEL P.R.G.**

Il Piano Regolatore Generale disciplina l'uso del territorio comunale. Le attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale nonché le attività relative al patrimonio edilizio esistente, ivi comprese quelle di modificazione della destinazione d'uso, sono soggette alle prescrizioni delle vigenti leggi nazionali e regionali, delle presenti norme e, per quanto non in contrasto con esse, alle disposizioni del regolamento edilizio e degli altri regolamenti comunali.

Le presenti norme integrano le previsioni urbanistiche contenute negli elaborati grafici del Piano Regolatore, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia.

ART. 2 - ELABORATI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Il Piano Regolatore Generale è costituito dai seguenti elaborati prescrittivi, di sintesi ed illustrativi.

Sono elaborati prescrittivi:

- a) le tavole n. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 ("Azzonamento con numerazione degli isolati, dei P.L. e dei Piani Esecutivi") e le tavole n. 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 ("Aree a standard, per impianti pubblici, di rispetto e dei parchi");
- b) le presenti norme.

La tavola di "Azzonamento generale" n. 17 è elaborato di sintesi.

Sono elaborati illustrativi:

- a) la relazione;
- b) la tavola dello stato di fatto n. 2;
- c) la tavola di inquadramento territoriale n. 1.

ART. 3 - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Il Piano Regolatore si attua mediante strumenti di pianificazione esecutiva di iniziativa pubblica (P.P. e P.E.) o privata (P.E.) e concessioni, nei tempi previsti dal programma pluriennale di attuazione, e nei modi indicati nei piani di lottizzazione (P.L.) là dove prescritto dalle tavole di azzonamento (tavole n. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e n. 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16), nonché mediante autorizzazioni.

Il ricorso alla preventiva pianificazione esecutiva è obbligatorio nei casi indicati da specifiche disposizioni delle presenti norme e per gli interventi su aree contrassegnate dalla sigla P.E. e individuate dai piani di lottizzazione (P.L.) sulle tavole di azionamento (n. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e n. 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16).

Qualora l'area o l'immobile interessati dall'intervento siano soggetti a vincoli (ambientali, storico-artistico, di rispetto, di servitù pubbliche), l'approvazione degli strumenti di pianificazione esecutiva od il rilascio della concessione o dell'autorizzazione sono subordinati all'esecuzione degli accertamenti ed all'acquisizione dei prescritti visti, autorizzazioni o parere in relazione al vincolo od alla servitù di cui trattasi.

Le parti del territorio comunale comprese nel Parco Agricolo Sud Milano, istituito con legge regionale 23 aprile 1990, n. 24 sono altresì soggette alla disciplina ad esso relativa.

ART. 4 - PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE (P.P.A.)

Il Programma Pluriennale di Attuazione ha durata non inferiore a 3 anni e non superiore a 5 anni.

Il P.P.A. ha le finalità ed i contenuti di cui all'art. 13 della Legge 28/01/1977 n. 10 e della legge regionale 12 marzo 1984, n. 15.

ART. 5 - PIANI DI INQUADRAMENTO OPERATIVO (P.I.O.)

Il presente articolo viene soppresso ai sensi della deliberazione della Giunta Regionale n. V/41502 del 22/09/93.

ART. 6 - STRUMENTI E PROCEDURE DELLA PIANIFICAZIONE ESECUTIVA

Gli strumenti e le procedure della pianificazione esecutiva sono disciplinati dalle vigenti leggi nazionali e regionali.

I progetti di opere o di impianti pubblici o di sistemazione di aree per gli usi pubblici, approvati nei modi di legge, si considerano, a tutti gli effetti, come strumenti di pianificazione esecutiva.

Gli strumenti di pianificazione esecutiva, relativi alle zone contrassegnate dalla sigla P.E. e P.L., possono prevedere un'allogazione degli spazi destinati a standard, se puntualmente individuati, diversa da quella indicata sulle tavole di azionamento del P.R.G., ferma però restando la quantità complessiva di detti spazi prevista dal P.R.G. medesimo nell'ambito del perimetro di ciascuna zona; detta facoltà può essere esclusa dalle disposizioni che disciplinano i singoli P.E.

Gli strumenti di pianificazione esecutiva possono altresì prevedere l'eliminazione totale o parziale di strade esistenti, la cui sede, però, non risulti specificamente individuata ed azionata dal P.R.G..

I piani esecutivi debbono disciplinare l'uso di tutte le aree comprese nell'ambito contrassegnato dalla sigla P.E. sulle tavole di azionamento del P.R.G., ivi comprese le aree eventualmente interessate da edifici esistenti, per i quali saranno prescritti i necessari interventi nonché l'adeguamento almeno della dotazione di parcheggi privati o pubblici.

Le previsioni e le prescrizioni dei Piani Particolareggiati e di lottizzazione vigenti e per i quali siano stati stipulati i relativi impegni convenzionali ai sensi dell'art. 3 della L.R. 12 marzo 1984 n. 14 in esecuzione del Piano Regolatore del 1975 si continuano ad applicare anche ove risultino difformi dalle prescrizioni del P.R.G. e delle presenti norme. Le previsioni e le prescrizioni del piano di zona consortile prevalgono invece sulle previsioni e prescrizioni del P.R.G., fermo restando che per quanto riguarda i piani attuativi adottati od approvati ma non ancora convenzionati alla data di entrata in vigore del presente P.R.G., gli stessi dovranno essere verificati alla luce delle nuove destinazioni ammesse fatti salvi gli indici urbanistici previsti dal P.L. originario, ed i comparti interessati dai piani attuativi in itinere, indipendentemente dalle correlative rappresentazioni di piano, si intendono a tutti gli effetti quali aree di espansione.

ART. 7 - DESTINAZIONE D'USO

La destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati e, all'interno di questi, di ciascuna unità funzionale deve risultare sia dalle tavole di progetto, allegate alle concessioni, o alle autorizzazioni, sia dagli elaborati grafici degli strumenti di pianificazione esecutiva.

Ogni variazione della destinazione d'uso di fabbricati o di parte di questi ultimi costituente unità funzionale è soggetta alle prescrizioni delle norme di zona.

Per unità funzionale si intende un complesso di vano o di spazi coperti e dei relativi accessori e pertinenze organizzati per un'utilizzazione unitaria.

e diverse destinazioni d'uso previste dalle presenti norme sono così definite:

- a.- Residenziale;
- b.- Residenziale di Servizio (alloggi per gli addetti alla sorveglianza di insediamenti produttivi o di altri insediamenti, nella misura massima di un alloggio, con Slu non eccedente i 130 mq. per ciascun insediamento);
detti alloggi debbono far parte di fabbricati in cui abbiano sede anche gli insediamenti al cui servizio sono posti gli alloggi medesimi, i quali, quindi, non possono essere realizzati in modo da costituire fabbricato autonomo o da far parte di fabbricati a prevalente destinazione residenziale;
- c.- Produttiva (artigianale ed industriale: attività volte alla produzione ed alla trasformazione di beni nonché alla prestazione di servizi);
- d.- Artigianale di Servizio (attività produttiva svolta al servizio diretto dell'utenza residente o insediata nel medesimo ambito territoriale in cui l'attività di cui trattasi ha sede; si tratta, ad esempio, delle attività di parrucchiere, sarto, tappezziere, idraulico, fabbro, elettrauto, meccanico);
- e.- Commerciale (attività di vendita al minuto o all'ingrosso, esercitata in unità funzionali con una superficie commerciale, calcolato a norma del piano commerciale, non eccedente i 250 mq.; attività di somministrazione di alimenti e bevande);

- f.- Commerciale per la distribuzione grande e media (attività di vendita al minuto o all'ingrosso esercitata in unità funzionali con una superficie commerciale, calcolata a norma del piano commerciale, eccedente i 250 mq.);
- g.- Di deposito di materiali (attività di deposito o di custodia di materiali e di merci in ambienti chiusi);
- h.- Per esposizione (attività di esposizione di materiale e di merci con eventuale attività di vendita);
- i.- Di deposito di merci a cielo libero (con esclusione di rottami e carcasse);
- k.- Direzionale (attività di intermediazione e di prestazione di servizi, quali ad esempio le attività assicurative, bancarie, professionali, di elaborazione e gestione di dati, giornalistiche, di produzione radiofonica e televisiva, esercitate in unità funzionali con una Slu non eccedente i 500 mq.);
- l.- Direzionale di media e grande dimensione (attività direzionale esercitata in unità funzionali con una Slu eccedente i 500 mq.);
- m.- Ricettiva alberghiera (alberghi e motel);
- n.- Ricettiva minore (attività ricettive non esercitate in alberghi o motel, ma in pensioni, residence, locande o da affittacamere);
- o.- Per insediamenti privati di interesse collettivo (quali, ad esempio, centri sportivi, culturali, ricreativi sociali, sedi di associazioni);
- p.- Per attività assistenziale-sanitarie private (quali, ad esempio, cliniche, laboratori di analisi);
- q.- Per l'urbanizzazione primaria e secondaria (di proprietà e gestione pubbliche o di proprietà privata e di uso pubblico);
- r.- Per impianti pubblici o di interesse pubblico, quelli non qualificabili come di urbanizzazione;
- s.- Per strade (aree destinate alla viabilità esistente o di progetto);
- t.- Agricola (esclusa attività zootecnica intensiva).

Quanto all'accertamento delle destinazioni d'uso in atto l'Amministrazione si avvale delle risultanze dei documenti agli atti dell'ufficio tecnico o, in mancanza, delle risultanze di accertamenti comunque compiuti dalla pubblica autorità; per l'accertamento delle destinazioni d'uso in atto alla data di adozione del P.R.G., l'Amministrazione Comunale si avvale di ogni mezzo idoneo e quindi anche, ad esempio, di risultanze di indagini comunque compiute dalla pubblica autorità, di atti privati con data certa e di atti di pubblica notorietà.

ART. 8 - INTERVENTI EDILIZI

Gli interventi edilizi (di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di ampliamento e sopralzo, di modificazione della destinazione d'uso, di nuova costruzione, di demolizione e di ricostruzione e altro) sono definiti dal regolamento edilizio e, ove difforni, dall'art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

La verifica del rispetto degli indici urbanistici di cui al successivo articolo è operata esclusivamente in caso di interventi di ampliamento e sopralzo, di nuova costruzione e di ricostruzione, salvo quanto previsto per le zone BR.

Sui fabbricati esistenti alla data di adozione del P.R.G., posti su aree destinate dal PRG a standard, ad impianti pubblici o di interesse pubblico ed aventi, a detta data, una

destinazione non ammessa dalle presenti norme sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Sui fabbricati esistenti alla data di adozione del PRG su fasce di rispetto sono ammessi i seguenti interventi:

- ove si tratti di rispetto cimiteriale stradale o dei fontanili:
di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo;
- ove si tratti di rispetto del canale scolmatore, gli interventi autorizzati dall'ente gestore, compatibilmente con le altre prescrizioni del P.R.G.

Sui fabbricati esistenti alla data di adozione del PRG ed aventi destinazione o consistenza volumetrica o altezza o rapporti di copertura non conformi a quanto disposto dalle presenti norme sono ammessi, sino all'attuazione di Piani Esecutivi che disciplinino l'uso delle relative aree di sedime e pertinenza, interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo pur se volti a mantenere la situazione di fatto esistente all'atto dell'adozione del P.R.G.

ART. 9 - DEFINIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI ED EDILIZI E DELLE RELATIVE UNITA' DI MISURA

Gli indici utilizzati dalle presenti norme sono:

- If = indice di fabbricabilità fondiaria, che esprime in metri cubi, il volume (V) da realizzare per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf) facente parte delle zone BR.
Per le zone CR, e quelle comprese nei P.L. e nei P.P. e per gli interventi di ampliamento e sopralzo disciplinati dalle prescrizioni speciali di cui all'art. 14 ultimo comma, l'indice di fabbricabilità fondiaria è espresso con l'indicazione del volume (V) in termini assoluti;
- Uf = indice di utilizzazione edificatoria fondiaria, che esprime in metri quadrati, la superficie lorda d'uso (Slu) da realizzare per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf) facente parte delle zone BT, BD, IA.
- Ut = indice di utilizzazione edificatoria territoriale, che esprime in metri quadrati, la superficie lorda d'uso (Slu) da realizzare per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St).
- Ifa = indice di fabbricabilità per le zone agricole, che esprime in metri cubi il volume (V) realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sfa) delle zone agricole per la residenza dell'imprenditore agricolo a titolo principale o dei dipendenti dell'azienda agricola addetti alle attività di coltivazione del fondo.
- Rc = rapporto di copertura, che esprime il rapporto percentuale massimo consentito tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf, Sfa).
- Ro = rapporto di occupazione del sottosuolo, che esprime il rapporto percentuale massimo consentito tra la superficie di occupazione del sottosuolo (So) e la superficie fondiaria (Sf).

VP = verde piantumato, che esprime il rapporto percentuale minimo tra la superficie fondiaria non coperta e la superficie piantumata.

Il Consiglio Comunale può definire, con riferimento all'intero territorio od a parti dello stesso, le essenze e la densità di piante necessarie perché una superficie possa definirsi piantumata agli effetti delle presenti norme.

Il volume e le superfici di cui sopra sono definiti come segue:

V (volume) = prodotto della Slu di ciascun piano entro e fuori terra per la relativa altezza (h).

Slu (superficie lorda d'uso) = superficie di ciascun piano e soppalco, entro e fuori terra, al lordo delle murature anche perimetrali.

Non sono però computate le superfici dei vani ascensore nonché le seguenti superfici:

- nei fabbricati a destinazione (o, comunque, a prevalente destinazione) residenziale, le superficie delle autorimesse al servizio esclusivo delle unità funzionali comprese nel fabbricato o nell'area di pertinenza per la parte di dette autorimesse non eccedente lo standard di 1 mq. ogni 3 mq. di Slu o comunque entro i limiti prescritti per ciascuna destinazione d'uso ammessa; le superfici dei sottotetti e delle soffitte che abbiano altezza utile interna non superiore a mt. 2,20, nonché le superfici delle cantine con altezza netta massima di cm. 240 interrate o seminterrate al servizio delle unità funzionali facenti parte del fabbricato per una quantità comunque non superiore al 50% della Slu; portici, tettoie, pensiline.
- nei fabbricati a destinazione produttiva, le superfici occupate da impianti di depurazione; le superfici occupate (anche in proiezione) da silo o serbatoi; le superfici coperte da pensiline o da tettoie, purché aperte su almeno tre lati, per la parte non eccedente il 5% dell'intera Sf.; le superfici a parcheggio privato al servizio esclusivo di unità funzionali comprese nel fabbricato, o nell'area di pertinenza, se realizzate nel sottosuolo o sul lastrico di copertura;
- nei fabbricati con altre destinazioni, le superfici a parcheggio privato al servizio esclusivo di unità funzionali comprese nel fabbricato, se realizzate nel sottosuolo o sul lastrico di copertura; le superfici destinate a depositi o magazzini al servizio di unità funzionali comprese nel fabbricato, se interrate e per la parte non eccedente lo standard di 1 mq. ogni 10 mq. di Slu.; le superfici di logge, terrazze e balconi; le superfici di vani di proprietà comunale destinati ad accogliere servizi istituzionali.

Sf (superficie fondiaria) = superficie costituente l'area di pertinenza del fabbricato e destinata all'edificazione a norma del PRG e di eventuali P.E.; l'area di pertinenza può essere costituita esclusivamente da aree contigue, prive cioè di qualsiasi soluzione di continuità; è però consentito includere nell'area di pertinenza anche aree soggette a servitù o rispetto.

Sfa (superficie fondiaria nelle zone agricole) = superficie dell'area di pertinenza dell'azienda agricola con esclusione delle aree usate per la viabilità pubblica, per impianti pubblici anche se non qualificabili come di urbanizzazione; la Sfa comprende la superficie dei soli appezzamenti contigui, salvo diversa disposizione delle leggi vigenti in materia o la presentazione di uno specifico piano aziendale che vincoli i suoli agricoli utilizzati nel dimensionamento della Sfa.

- St (superficie territoriale) = l'intera superficie perimetrata e contrassegnata dalla sigla P.E. sulle tavole di azionamento del PRG, con la sola esclusione delle aree aventi, sulle suddette tavole, destinazione a strada.
- Sc (superficie coperta) = superficie risultante dalla proiezione su un piano orizzontale ideale dei manufatti realizzati fuori terra e definiti dal loro massimo ingombro, con esclusione:
- a) per manufatti compresi nell'ambito di insediamenti a destinazione diversa dalla produttiva, delle parti aggettanti aperte quali balconi, sporti di gronda e simili;
 - b) per i manufatti compresi nell'ambito di insediamenti a destinazione produttiva, dei silos, dei serbatoi di materie prime necessarie al funzionamento degli impianti tecnologici e dei manufatti costituenti impianti di depurazione, pensiline nei limiti del 5% della Sf.
- So (superficie occupata nel sottosuolo) = superficie risultante dalla proiezione su di un piano orizzontale ideale di tutti i manufatti (ivi compresi le pavimentazioni, di qualsiasi natura, gli spazi nel sottosuolo, le rampe di accesso dal sottosuolo al piano terra, le corsie di servizio) alloggiati nel sottosuolo, e definiti dal loro massimo ingombro.

L'altezza dei fabbricati (h) si misura a partire dalla quota 0,00 convenzionale del marciapiede esistente o, in mancanza di questo, dalla quota della strada, dalla quale l'area di pertinenza del fabbricato ha l'accesso principale, aumentata di cm. 17 e si calcola:

- a) per i fabbricati a destinazione diversa dalla produttiva, sino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano nel quale si trovino vani aventi i requisiti di abitabilità o di agibilità oppure al punto medio dell'intradosso della copertura di vani, aventi i requisiti di abitabilità o agibilità, nel caso in cui questa sia realizzata con solai inclinati;
- b) per i fabbricati a destinazione produttiva, sino all'intradosso del solaio di copertura degli ambienti produttivi o, se presente, all'intradosso della mensola di appoggio del carroponte.

L'altezza di ciascun piano dei fabbricati (h) si misura dall'intradosso del solaio di pavimento all'intradosso del solaio di copertura piano oppure al punto medio dell'intradosso del solaio inclinato; per il piano terreno oppure, se esistente, per gli eventuali sottostanti piani interrati o seminterrati, detta altezza si misura dall'estradosso del solaio di pavimento all'intradosso del solaio di copertura piana.

Per la verifica degli indici I_f , U_f , U_t , I_{fa} , R_c , R_o nonché per il calcolo del volume (V) indicato in termini assoluti si tiene conto anche degli edifici esistenti, salvo che la relativa area di pertinenza, calcolata ai sensi del successivo articolo 10, non sia stata individuata ed esclusa dal computo della Sf, della Sfa o della St.

Il volume e la superficie lorda d'uso da realizzare sulle aree contrassegnate, sulle tavole di azionamento, della sigla P.E. e P.L. e comprese nelle zone BR, CR, CT, CD e IA s'intendono attribuiti uniformemente a ciascuna porzione della superficie territoriale oggetto di P.E., prescindendo dall'uso previsto, per la porzione stessa, dal P.R.G. e dal P.E.; il volume e la Slu così attribuiti a porzioni, per le quali sia previsto l'uso pubblico o sulle quali comunque non sia prevista l'edificazione, saranno realizzati previa le necessarie intese tra i proprietari, sulle porzioni in cui è prevista l'edificazione.

ART. 10 - AREA DI PERTINENZA E CATASTO URBANISTICO-EDILIZIO

Le aree considerate per il calcolo degli indici di edificabilità costituiscono pertinenza delle costruzioni sulle stesse realizzate.

Detto rapporto di pertinenza risulta dagli elaborati della concessione nonché dal catasto urbanistico-edilizio.

Per gli edifici esistenti all'atto dell'adozione del PRG si considerano di pertinenza l'area di sedime e l'area circostante a detti edifici espressamente utilizzate per il calcolo dei volumi in occasione del rilascio della licenza o della concessione relativa agli edifici medesimi. In mancanza di documentazione al riguardo, si considerano di pertinenza degli edifici l'area di sedime e l'area circostante a detti edifici che risultino, alla data di adozione del PRG, della medesima proprietà del fabbricato; in questo caso la pertinenza è individuata applicando, per quanto possibile, gli indici di edificabilità prescritti dalle presenti norme.

E' costituito presso l'Ufficio tecnico comunale il Catasto Urbanistico-Edilizio. Le mappe di detto Catasto sono redatte dall'Ufficio Tecnico sulla base delle mappe catastali aggiornate con riferimento agli elaborati di cui al successivo comma e ad ogni altro accertamento d'ufficio.

All'atto della presentazione dell'istanza di concessione, il richiedente della medesima è tenuto ad indicare, esattamente e con il solo contorno, tracciato con opportuno spessore, l'area di sedime dell'opera in progetto o del fabbricato interessato dall'intervento nonché, con campionatura in colore trasparente ma indelebile, l'area di pertinenza.

Il Catasto Urbanistico-Edilizio è utilizzato per i controlli preliminari necessari per il rilascio della concessione.

Apposito Regolamento Comunale disciplinerà l'impianto e la gestione del Catasto Urbanistico-Edilizio.

ART. 11 - DISTANZE

Le distanze tra fabbricati nonché dei fabbricati dalle strade e dai confini di proprietà e di zona sono disciplinate come segue:

11.1 Distanze minime tra fabbricati.

In tutte le zone di cui al successivo art. 13, per gli interventi di nuova costruzione o di ricostruzione, è prescritta una distanza minima di mt. 10 rispetto a pareti di fabbricati antistanti. Ove però almeno una di dette pareti sia finestrata ed i fabbricati si fronteggino per un tratto non inferiore a metri 12, deve essere rispettata, se maggiore, una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto. Se i fabbricati tra i quali deve essere verificata la distanza sono posti in zone diverse, si applica la disciplina della zona in cui si trova l'area interessata dall'intervento.

11.2 Distanze minime dalle strade.

Per gli interventi di nuova costruzione e di ricostruzione nonché di ampliamento e di soprizzo nelle zone CD, CR, CT e IA la distanza minima dei fabbricati dalle strade non

- pedonali, deve essere, salvo maggiore profondità delle fasce di rispetto indicate sulle tavole di P.R.G., pari a:
- metri 5 per strade con carreggiata veicolare di larghezza inferiore a metri 7;
 - metri 7,5 per strade di larghezza compresa fra 7 e 15 metri;
 - metri 10 per strade di larghezza superiore a metri 15.
- Per gli interventi di nuova costruzione e di ricostruzione nonché di ampliamento e di sopralzo nelle zone E la distanza minima di cui sopra deve essere, salvo maggiore profondità delle fasce di rispetto indicate nelle tavole di PRG, pari a metri 15.
- Per gli interventi di nuova edificazione e di ricostruzione nelle zone BR, BT e BD la distanza minima delle strade non pedonali è di metri 5, sempreché l'Amministrazione non prescriva l'allineamento con edifici preesistenti.
- L'Amministrazione potrà nell'ambito delle concessioni edilizie prescrivere gli allineamenti e gli arretramenti dal filo stradale per costruzioni di recinzioni che vengano ritenuti necessari per la salvaguardia delle esigenze urbanistiche veicolari o pedonali, nonché di parcheggio urbano dei mezzi;

11.3 Distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà e di zona.-

In tutte le zone di cui al successivo articolo 13, per gli interventi di nuova costruzione e di ricostruzione, la distanza minima dai confini deve essere di metri 5.

Nelle zone CR, CT, CD e IA detta distanza minima deve essere pari alla metà dell'altezza della nuova costruzione e comunque non inferiore a metri 5.

E' ammessa la costruzione a confine nei seguenti casi:

- ove, sul lotto confinante, esista una costruzione a confine e la nuova costruzione sia prevista a confine solo in corrispondenza del fabbricato esistente;
- ove l'edificazione su due lotti confinanti avvenga contestualmente, in forza di unica concessione su progetto unitario;
- ove sia stata stipulata con il proprietario del lotto confinante una specifica convenzione che risulti registrata e trascritta è consentita la diversa ripartizione alle distanze dai confini di proprietà qualora tra i proprietari venga stipulato accordo in forma di convenzione notarile registrata e trascritta (in forma valida ed efficace anche nei confronti di successivi aventi causa) a condizione che venga rispettata la distanza minima tra i fabbricati.

Nelle zone E ed EA, per gli interventi di nuova costruzione, di ricostruzione, di ampliamento e di sopralzo di fabbricati o parte di fabbricati con destinazione diversa da quella residenziale, deve essere mantenuta una distanza dai confini di zona o comunale non inferiore a metri 100 (cento).

Ai fini dell'applicazione delle norme di cui al presente punto, si intendono confini di zona anche quelli che dividono le aree a standard ed altre aree pubbliche, le aree per servizi tecnologici e speciali e le aree per servizi privati le une dalle altre o dalle zone di cui al successivo articolo 13.

La distanza dai confini di zona deve essere sempre rispettata per le zone F.

11.4 Distanze tra fabbricati e dei fabbricati dalle strade nelle aree a standard e per servizi.-

Nelle aree a standard e nelle altre aree pubbliche nonché nelle aree per servizi tecnologici, speciali e privati si applicano le prescrizioni generali dettate al precedente punto 11.1.; nelle aree per servizi privati si applicano altresì le prescrizioni dettate al precedente punto 11.2 per le zone CR.

11.5 Edifici oggetto di piani esecutivi.-

Nel caso di edifici che formano oggetto di piani esecutivi sono ammesse, all'interno del P.E., distanze inferiori a quelle di cui al presente articolo.

11.6 Modalità di misurazione delle distanze.-

La distanza tra i fabbricati si misura, per ciascun fabbricato, su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna del fabbricato; la distanza dei fabbricati dalle strade si misura su tutte le linee ortogonali al ciglio della strada stessa come definito dall'articolo 2 D.M. 01/04/1968 n° 1444; la distanza dei fabbricati dai confini si misura su tutte le linee ortogonali a questi ultimi. Ai fini della misurazione delle distanze non si tiene conto di eventuali volumi tecnici, scale, balconi, e sporti di gronda la cui sporgenza, rispetto al filo di facciata, non ecceda metri 1,50, box, locali di servizio, quest'ultimi (box e locali di servizio) devono avere altezza, all'estradosso della copertura, non superiore a metri 3 ed altezza interna non superiore a metri 2,50;

ART. 12 - DEROGHE

Sono ammesse deroghe alle previsioni di azionamento del PRG nonché alle prescrizioni delle presenti norme nei casi e con le procedure previste dalle vigenti norme di legge.

ART. 12 bis - CABINE DI TRASFORMAZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA

La concessione per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica viene rilasciata alle seguenti condizioni speciali:

- 1) il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia;
- 2) la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
- 3) le cabine possono essere costruite a confine di proprietà in deroga alle distanze minime previste dalle Norme Tecniche di Attuazione; l'altezza massima fuori terra delle cabine non deve superare 8,50 mt. salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici che vanno sottoposti, di volta in volta, all'approvazione dell'Amministrazione Comunale; le costruzioni attigue alle cabine mantengono invece, nei confronti dei confini di proprietà, il limite previsto nelle varie zone dalle N.T.A.;
- 4) le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale, come previsto dalla Circolare del Ministero LL.PP. n° 5980 del 30 dicembre 1970.

PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Per quanto riguarda gli impianti elettrici, il lottizzatore deve attenersi a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria nella Circolare del Ministero LL.PP. Dir. Gen. Urb. del 13 gennaio 1970 n° 227.

In particolare deve esibire alle Autorità Comunali, all'atto della presentazione della documentazione relativa alla convenzione, una dichiarazione dell'Enel che attesti l'avvenuto accordo in merito alla dislocazione degli impianti relativi alla rete di distribuzione dell'energia elettrica ed alle eventuali cabine di trasformazione; per queste ultime l'Amministrazione Comunale esprimerà il proprio parere per quanto riguarda l'inserimento e l'aspetto della costruzione nella zona di lottizzazione.

ELETTRODOTTI AD ALTA TENSIONE 380 - 220 - 132 kV

La realizzazione delle linee elettriche e dei relativi sostegni è esclusa dalla disciplina urbanistica e pertanto non rientra nelle opere soggette a concessione edilizia di cui alla Legge 28 gennaio 1977 n° 10.

Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto non verranno rilasciate concessioni di edificazione che contrastino con le norme delle leggi vigenti in materia di elettrodotti.

Zone di rispetto:

- a) linea 380 - 220 kV = 20 mt. per ciascuna parte dell'asse linea;
- b) linea 132 kV = 15 mt. per ciascuna parte dell'asse linea.

TITOLO SECONDO - NORME DI ZONA**ART. 13 - ZONE ED AREE**

Ai fini della disciplina di PRG sono individuate, sul territorio comunale, le seguenti zone ed aree:

- zone BR, residenziale di completamento;
- zone BT, terziario di completamento;
- zone BD, produttivo di completamento;
- zone CR, residenziale di espansione;
- zone CT, terziario di espansione;
- zone CD, produttivo di espansione;
- zone IA, industria alberghiera;
- zone E, zona agricola;
- zone EA, zona agricola di valore ambientale e parco Sud;
- zone F, attrezzature pubbliche di interesse generale e Parco ecologico;
- aree a standard ed altre aree pubbliche ;
- aree per servizi tecnologici e servizi speciali;
- aree per servizi privati;
- aree per verde privato;
- aree di pertinenza cimiteriale;
- aree per strade e spazi pubblici destinati alla viabilità.

Le tavole di azionamento del P.R.G. individuano le zone di recupero perimetrare ai sensi e per gli effetti delle norme di cui al titolo IV° della legge n° 457/78 e sue successive integrazioni e modificazioni.

Ove le previsioni del PRG, nella parte in cui incidono su beni determinati ed assoggettano i beni stessi a vincoli preordinati all'espropriazione od a vincoli che comportino l'inedificabilità, avessero a perdere efficacia in forza di disposizioni di legge, le aree interessate da dette previsioni assumeranno lo status di aree prive di destinazione funzionale. Il Consiglio Comunale, ove si verifichi l'ipotesi sopra prospettata, deve quanto prima accertare la residua dotazione delle aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico e valutare se la stessa risulti sufficiente al soddisfacimento dei relativi fabbisogni e comunque non inferiore ai minimi di legge; il Consiglio Comunale, a seguito di detti accertamenti e valutazioni procede, ove ne ravvisi la necessità o l'opportunità, all'integrazione della dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico, dettando anche la disciplina per le aree oggetto delle previsioni non più efficaci, provvedendo ad adottare apposita variante al P.R.G.

Per isolato si intende un complesso di aree contermini con destinazione prevalente residenziale delimitato, senza soluzione di continuità, da spazi pubblici previsti dalle tavole di azionamento del P.R.G. e destinati a strada o da zona con diverse destinazioni; l'isolato, che costituisce unità di riferimento per la disciplina delle sole aree con destinazione BR, può comprendere anche aree con diversa destinazione (ad esempio BD, BT, CR, CT, CD, IA, a standard ed altre aree pubbliche) la cui disciplina è però definita in termini generali prescindendo dall'isolato di appartenenza.

ART. 14 - ZONE BR

Le zone BR sono costituite da aree prevalentemente già utilizzate e caratterizzate dalla presenza di edifici con destinazione residenziale o con essa compatibile.

L'uso di dette aree è disciplinato, oltreché dalle norme speciali per isolato, dalle seguenti prescrizioni generali:

- a) destinazione d'uso: residenziale;
- b) destinazioni d'uso ammesse: artigianale di servizio, commerciale, direzionale, per insediamenti privati di interesse collettivo, per impianti pubblici o di interesse pubblico; le norme speciali di isolato prevedono eventuali ulteriori destinazioni d'uso ammesse e destinazioni d'uso che, pur comprese tra quelle sopra indicate, non sono invece ammesse nello specifico isolato; le destinazioni d'uso ammesse possono essere alloggiate esclusivamente al piano seminterrato (nel rispetto delle prescrizioni igienico-sanitarie per i locali con permanenza di persone), terreno o rialzato e primo di ciascun fabbricato; nel P.P. 2.1 del P.R.G. stante l'impossibilità di alloggiare nella loro interezza (4000 mc.) le funzioni ammesse (negozi ed uffici) nei piani terreno e primo, viene consentita la destinazione ad uffici di parte del secondo piano nella misura necessaria per raggiungere la prescritta complessiva destinazione di funzioni ammesse di 4000 mc.
- c) modalità di intervento: autorizzazione e concessione; là dove previsto dal P.P. e dalle Z.R. previa approvazione dei relativi P.P. e P.E.. Si escludono dall'obbligo di preventiva approvazione di piano attuativo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di risanamento conservativo, a condizione che gli stessi interessino non oltre un'unità immobiliare residenziale; si escludono inoltre i cambi di destinazione da commerciale ad artigianale di servizio e viceversa e da terziario ad artigianale di servizio e viceversa purché l'intervento non sia da qualificare quale ristrutturazione edilizia o urbanistica ai sensi dell'art. 31, comma d) ed e) della legge 457/78;
- d) Rc: 35%;
- e) Ro: 50%;
- f) dotazione minima di parcheggi privati in caso di interventi di nuova costruzione o di ricostruzione: se con destinazione ammessa ma non residenziale, 1 mq (facilmente accessibile dagli spazi pubblici) ogni 2 mq di Slu; se con destinazione residenziale, 1 mq. ogni 3 mq. di Slu. In caso di semplice variazione di destinazione d'uso di cui all'art. 7, la dotazione minima di parcheggio privato non è richiesta.
- g) VP: 30%.

NORME SPECIALI DI ISOLATO

Le norme speciali indicano, isolato per isolato, l'altezza massima dei fabbricati, per i soli interventi di nuova costruzione, di ricostruzione o di ampliamento e soprazzo e l'indice di fabbricabilità fondiaria (If) od il volume (V) di tutte le zone BR; esse possono altresì indicare, isolato per isolato, destinazioni d'uso ammesse oltre quelle previste dalle prescrizioni generali oppure escludere una o più delle destinazioni d'uso ammesse dalle suddette prescrizioni generali.

L'indice If di isolato si applica agli interventi di nuova costruzione o di ricostruzione; si applica altresì agli interventi di ampliamento e soprazzo di fabbricati esistenti alla data di

adozione del PRG, la cui consistenza volumetrica, rispetto alla propria area di pertinenza individuata ai sensi del precedente articolo 10, sia inferiore al suddetto I_f di isolato. Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del P.R.G. del 1975, la cui consistenza volumetrica, rispetto all'area di pertinenza come sopra individuata, sia superiore all' I_f di isolato e inferiore ai 2,5 mc/mq, non è ammesso alcun intervento di ampliamento e soprizzo, salvo che si tratti di edifici di altezza (h) non superiore a 7,50 e composti al massimo da 2 alloggi; in questo ultimo caso è consentito un incremento massimo complessivo, una tantum rispetto alla consistenza volumetrica in atto alla data di adozione del P.R.G. del 1975, di 300 mc. nel rispetto di tutti gli altri indici di zona ad esclusione dell'indice H, che non potrà essere comunque superiore a mt. 8,50.

Si può derogare solamente all'indice H d'isolato, che non potrà essere superiore a mt. 8,50, unicamente per gli interventi di soprizzo di edifici esistenti prima dell'adozione del PRG del 1975 e composti al massimo da due alloggi.

Nei Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica relativi ad aree già edificate, adottati alla data del 29.04.1997, è consentito variare gli indici urbanistici di zona relativi al rapporto di copertura (R_c), rapporto di occupazione (R_o) e verde piantumato (V_p), fatte salve eventuali indicazioni più restrittive espresse dall'U.S.S.L. competente.

NUMERAZIONE ED INDICI DI ISOLATO

QUADRANTE N. 1

ISOLATO N.	INDICE FONDIARIO If (mc/mq)	ALTEZZA MASSIMA h (m)	FUNZIONI NON AMMESSE	ULTERIORI FUNZIONI AMMESSE	NOTE
1.1	1	7			
1.2	1	7			
1.3	1	7			
1.4	1	7			
1.5	1	7			
1.6*	1	7			In Z.R. 1.2: If=3,10 mc/mq; h=10,5 m
1.7*	1	7			In Z.R. 1.2: If=3,10 mc/mq; h=10,5 m
1.8	1	7			
1.9	1	7			
1.10	1	7			
1.11	0.5	7			

(*)- Isolati interamente o parzialmente in Z.R.: gli indici fondiari e le altezze, nello stesso isolato, possono essere diversi all'interno e all'esterno dello Z.R.; si vedano nella nota relativa gli indici e le altezze degli Z.R..



ISOLATO N.	INDICE FONDIARIO I _f (mc/mq)	ALTEZZA MASSIMA h (m)	FUNZIONI NON AMMESSE	ULTERIORI FUNZIONI AMMESSE	NOTE
2.19*	1,5	10,5			In Z.R. 2.4: I _f =4,00 mc/mq; In Z.R. 2.5: I _f =3,50 mc/mq; In Z.R. 2.7: I _f =3,90 mc/mq; h=10,5 m
2.20*	1	7			In Z.R. 2.5: I _f =3,50 mc/mq; h=10,5 m
2.21*	1,2	7			In Z.R. 2.6: I _f =3,10 mc/mq; h=7 m
2.22	1	7			
2.23	1,2	7			
2.24	0,5	7			
2.25	1,2	7			
2.26	1,2	7			
2.27*	1,2	7			In Z.R. 2.8: I _f =3,00 mc/mq; h=7 m
2.28*	1,5	10,5			In Z.R. 2.9: I _f =3,50 mc/mq; h=10,5 m
2.29*	1,5	7			In Z.R.2.12: I _f =3,30 mc/mq; h=10,5 m
2.30*	1,5	7			In Z.R. 2.10 I _f =4,20 mc/mq; h=10,5 m

ISOLATO N.	INDICE FONDIARIO If (mc/mq)	ALTEZZA MASSIMA h (m)	FUNZIONI NON AMMESSE	ULTERIORI FUNZIONI AMMESSE	NOTE
2.31	1	7			
2.32	1	7			
2.33	1,2	7			
2.34	1,2	7			
2.35	1,2	7			
2.36*	1,5	10,5			In Z.R.2.11: If=3,50 mc/mq; h=10,5 m
2.37	1,2	7			
2.38	1	7			
2.39	1,2	7			
2.40	1	7			
2.41*	1,2	7			In Z.R.2.13: If=2,40 mc/mq; h=10,5 m
2.42	1,5	7			
2.43	1,5	7			
2.44	1,5	7			
2.45	1,2	7			
2.46	2	7			

(*)- Isolati interamente o parzialmente in Z.R.: gli indici fondiari e le altezze, nello stesso isolato, possono essere diversi all'interno e all'esterno dello Z.R.; si vedano nella nota relativa gli indici e le altezze degli Z.R..

QUADRANTE N. 4

ISOLATO N.	INDICE FONDIARIO If (mc/mq)	ALTEZZA MASSIMA h (m)	FUNZIONI NON AMMESSE	ULTERIORI FUNZIONI AMMESSE	NOTE
4.1	1	7			
4.2	2,5	7			
4.3	1,2	7			
4.4	1,2	7			
4.5*	1,5	10,5			In Z.R. 4.1: If=2,80 mc/mq; h=10,5 m
4.6	1,2	7			
4.7*	2,5	10,5			In Z.R. 4.3: If=3,00 mc/mq; h=10,5 m In Z.R. 4.6: If=3,50 mc/mq; h= 7 m
4.8*	2	7			In Z.R. 4.4: If=3,10 mc/mq; h= 7 m
4.9*	1,2	7			In Z.R. 4.5: If=2,80 mc/mq; h= 7 m
4.10*	1,5	10,5			In Z.R. 4.2: If=4,00 mc/mq; h=10,5 m
4.11*	2	10,5			In Z.R. 4.7: If=3,10 mc/mq; h=10,5 m
4.12*	1,5	7			In Z.R. 4.8: If=4,30 mc/mq; h=10,5 m

ISOLATO N.	INDICE FONDIARIO If (mc/mq)	ALTEZZA MASSIMA h (m)	FUNZIONI NON AMMESSE	ULTERIORI FUNZIONI AMMESSE	NOTE
4.13*	2,5	10,5			In Z.R. 4.8: If=4,10 mc/mq; h=10,5 m
4.14	1,5	7			
4.15	1,5	7			
4.16	1	7			
4.17	1,5	7			
4.18*	1	7			In Z.R. 4.9: If=2,20 mc/mq; h= 7 m
4.19	1,5	7			
4.20	1	7			
4.21	1	7			
4.22	1,5	7			
4.23	1,5	7			
4.24	1,5	7			
4.25	1,2	7			
4.26	1	7			
4.27	1	7			
4.28	1,5	10,5			
4.29	1	7			
4.30	1	7			
4.31	1	10,5			
4.32	1	7			

ISOLATO N.	INDICE FONDIARIO If (mc/mq)	ALTEZZA MASSIMA h (m)	FUNZIONI NON AMMESSE	ULTERIORI FUNZIONI AMMESSE	NOTE
4.33	1,5	7			
4.34	1,5	7			

(*)- Isolati interamente o parzialmente in Z.R.: gli indici fondiari e le altezze, nello stesso isolato, possono essere diversi all'interno e all'esterno dello Z.R.; si vedano nella nota relativa gli indici e le altezze degli Z.R..

QUADRANTE N. 5

ISOLATO N.	INDICE FONDIARIO If (mc/mq)	ALTEZZA MASSIMA h (m)	FUNZIONI NON AMMESSE	ULTERIORI FUNZIONI AMMESSE	NOTE
5.1	1,2	7			
5.2	1,5	7			
5.3	1,5	7			
5.4	1,5	7			
5.5	1,5	7			
5.6	1	7			
5.7	2	7			
5.8	1	7			
5.9	1,5	10,5			
5.10	2	10,5			
5.11	2	10,5			
5.12	1,2	7			
5.13	1	7			
5.14	2	10,5			
5.15	2	7			
5.16	1,2	7			
5.17	1	7			
5.18	1	7			
5.19	1,2	7			
5.20	2	10,5			

ISOLATO N.	INDICE FONDIARIO If (mc/mq)	ALTEZZA MASSIMA h (m)	FUNZIONI NON AMMESSE	ULTERIORI FUNZIONI AMMESSE	NOTE
5.21	1,2	7			
5.22	1,2	7			
5.23	1,5	7			
5.24	2,5	7			
5.25	2	7			
5.26	2	7			
5.27	1	7			
5.28	1,5	10,5			
5.29	1,5	7			
5.30	2,5	7			
5.31	1	7			
5.32	1	7			
5.33	1	7			
5.34	1,2	7			
5.35	2,5	7			
5.36	1	7			
5.37	1	7			
5.38	1	10,5			
5.39	1,2	7			
5.40	1	7			

E' compreso in questo quadrante lo Z.R. 5.1 (si veda il P.L. 5.2); in tale Z.R. valgono i seguenti indici: If= 2,5 mc/mq, h= 7 m

QUADRANTE N. 6

ISOLATO N.	INDICE FONDIARIO If (mc/mq)	ALTEZZA MASSIMA h (m)	FUNZIONI NON AMMESSE	ULTERIORI FUNZIONI AMMESSE	NOTE
6.1	1,5	7			

Sono compresi in questo quadrante gli Z.R. 6.1 e Z.R. 6.2; in tali Z.R. valgono i seguenti indici:

Z.R. 6.1: If= 1 mc/mq h= 10,5 m

Z.R. 6.2: If= 1 mc/mq h= 7 m

ART. 15 - ZONE BT

Le zone BT sono costituite da aree prevalentemente già utilizzate e caratterizzate dalla significativa presenza di attività direzionale, commerciale e per la distribuzione grande e media.

L'uso di dette aree è disciplinato dalle seguenti prescrizioni:

- a) destinazioni d'uso: direzionale, commerciale, commerciale per la distribuzione grande e media;
- b) destinazioni d'uso ammesse: residenziale di servizio, artigianale di servizio, per esposizione;
- c) modalità di intervento: autorizzazione e concessione;
- d) Uf: 1 mq/mq.;
- e) Rc: 50%;
- f) dotazione minima di parcheggi privati: in caso di interventi di nuova costruzione, di ricostruzione, di ampliamento e di sopralzo, 1 mq. ogni 2 mq di Slu. In caso di semplice variazione di destinazione d'uso di cui all'art. 7, la dotazione minima di parcheggio privato non è richiesta.
- g) VP: 30%.

Lo Z.R.* 2.2 ha l'obiettivo di razionalizzare l'insediamento con un'adeguata realizzazione viaria, di parcheggio e di verde. La Slu è pari all'esistente, la dotazione minima di parcheggio privato è 1 mq ogni 2 mq di Slu e quella del VP è pari al 30%, le aree a standard di cessione sono indicate nella tavola di azionamento.

ART. 16 - ZONE BD

Le zone BD comprendono aree occupate da insediamenti produttivi esistenti ed aree libere destinate all'ampliamento ed al completamento di detti insediamenti.

Le seguenti prescrizioni generali disciplinano l'uso di dette aree:

- a) destinazione d'uso: produttiva, di deposito materiali, di deposito merci a cielo libero;
- b) destinazione d'uso ammesse: residenziale di servizio, commerciale, direzionale, per impianti pubblici o di interesse pubblico; in caso di nuova costruzione o di ricostruzione le destinazioni d'uso ammesse non possono eccedere il 40% della Slu prevista per ciascun intervento; detto limite si applica anche ad eventuali variazioni o ad interventi che comunque interessino successivamente i fabbricati nuovi o ricostruiti e per la modifica della destinazione d'uso nei fabbricati esistenti; le destinazioni ammesse sono di esclusiva pertinenza delle destinazioni di cui alla lettera a).
- c) modalità di intervento: autorizzazione e concessione;
- d) Uf: 1 mq/mq;
- e) Rc: 50%;
- f) dotazione minima di parcheggi privati: in caso di interventi di nuova costruzione, di ricostruzione e di ampliamento e sopralzo, 1 mq ogni 3 mq di Slu. In caso di semplice variazione di destinazione d'uso di cui all'art. 7, la dotazione minima di parcheggio privato non è richiesta.
- g) VP: 20%.

ART. 17 - ZONE CR

Le zone CR comprendono aree prevalentemente libere e destinate all'insediamento residenziale e di attività compatibili con detta destinazione.

L'uso di dette aree è disciplinato dalle seguenti prescrizioni generali, oltrechè dalle norme speciali dettate per ogni singolo Piano Esecutivo (P.E.) e ogni Piano di Lottizzazione (P.L.):

- a) destinazione d'uso: residenziale;
- b) destinazione d'uso ammesse: artigianale di servizio, commerciale, direzionale, per insediamenti privati di uso collettivo, per impianti pubblici o di interesse pubblico; in caso di interventi di nuova costruzione e di ricostruzione le destinazioni d'uso ammesse possono essere alloggiate esclusivamente al piano seminterrato (nel rispetto delle prescrizioni igienico-sanitarie per i locali con permanenza di persone), terreno o rialzato e primo di ciascun fabbricato;
- c) modalità di intervento: Piano di Lottizzazione, Piano Esecutivo e, quindi, concessione ed autorizzazione;
- d) Rc: 30%;
- e) Ro: 50%;
- f) dotazione minima di parcheggi privati: 1 mq. ogni 9 mc (1 mq ogni 3 mq di Slu) per le destinazioni residenziali, 1 mq ogni 6 mc (1 mq ogni 2 mq di Slu) per le destinazioni ammesse ma non residenziali, nonché 1 posto macchina per ogni unità funzionale

da alloggiare all'esterno di eventuali recinzioni secondo le diverse prescrizioni di P.E., oppure se si tratta di unità funzionali avente destinazione diversa da quella residenziale, 1 posto macchina per ogni 180 mc;
g) VP: 30%.

NORME SPECIALI PER I PIANI ESECUTIVI

Di seguito vengono fissati, per ogni singolo P.L. P.P. e P.E. in zona CR, i volumi (V) e le superfici degli standard previsti e localizzati dal P.R.G. o da localizzare nei P.L., P.P. e P.E.:

P.L. P.P. P.E.	Volume (V) mc	Standard localizzati dal P.R.G. o da localizzare nei P.E. e nei P.L. mq	Note
P.L. 1.1	20.000	6.000	
P.L. 2.1	32.000	9.600	Prevedere 10.000 mc in E.E.P.
P.L. 2.2	37.000	11.100	Prevedere 25.000 mc in E.E.P.
P.L. 5.2 aree a-b-d	53.300	15.990	Prevedere 20.000 mc in E.E.P.
P.L. 5.3	42.500	12.750	Prevedere 20.000 mc in E.E.P.
P.P. 2.1	7.800	1.750	1. La volumetria sarà utilizzata per 3.800 mc. come residenza e per 4.000 mc come negozi ed uffici. 2. Nel P.P. esistono 7590 mc di recupero con destinazione pubblica.
P.P. 5.1	17.500	5.250	Sull'area a standard insiste una palazzina che dovrà essere pubblica o di uso pubblico.
P.E. 5.1	45.000	13.500	Tutto in E.E.P.
P.E. 5.2	10.500	3.150	
P.E. 5.4	18.000	5.400	Nel P.E. i rustici esistenti verranno recuperati; se con destino privato il volume recuperato verrà scomputato dai 18.000 mc indicati.

Pil "Repubblica" volume mc 50.143 – Area di cessione ad uso pubblico; mq 24.345 Scuola media superiore, mq 19.818 Parco urbano, mq 5.980 Edizia Residenziale Pubblica o convenzionata, mq 6.568 Scuola media inferiore, mq 3.461 verde pubblico, mq 15.867 urbanizzazioni primarie.

Ove, per la pianificazione esecutiva, si ricorra al Piano di Zona, la verifica dello standard avverrà con riferimento anche alla dotazione di altri lotti, secondo quanto previsto per il Piano di Zona Consortile CIMEP.

Nei piani esecutivi relativi ad aree prossime al Parco Sud ed al Parco ecologico, le zone a verde alberato, siano esse private, pubbliche o di uso pubblico, debbono essere previste per quanto possibile, a ridosso del confine con il Parco, al fine di garantire un opportuno distacco tra il Parco e le zone urbane.

ART. 18 - ZONE CT

Le zone CT comprendono aree prevalentemente libere e destinate agli insediamenti direzionali di media e grande dimensione e ad attività compatibili con detta destinazione.

Le seguenti disposizioni generali disciplinano l'uso di dette aree, comprese nell'ambito dei piani esecutivi individuati dai P.L. e dai P.E.:

- a) destinazione d'uso: direzionale di media e grande dimensione, residenziale di servizio, artigianale di servizio, commerciale, commerciale per la distribuzione grande e media, per esposizione, direzionale, ricettiva, per insediamenti privati di interesse collettivo, per impianti pubblici o di interesse pubblico; tali destinazioni d'uso dovranno essere specificamente individuate e alloggiate nei singoli P.E.;
- b) modalità di intervento: Piano di Lottizzazione (P.L.) e Piano Esecutivo (P.E.), quindi concessione e autorizzazione;
- c) Rc: 50%;
- d) Ro: 70%;
- e) dotazione minima di parcheggi privati: 1 mq ogni 2 mq di Slu. Nel caso di destinazione d'uso commerciale e commerciale per la media e la grande distribuzione, 1 mq ogni mq di Slu;
- f) VP: 30%.

Nei piani esecutivi relativi ad aree prossime al Parco Sud e al Parco ecologico le zone a verde alberato, siano esse private, pubbliche o di uso pubblico, debbono essere previste, per quanto possibile, a ridosso del confine con i Parchi, al fine di garantire un opportuno distacco tra il Parco e le zone urbane.

NORME SPECIALI PER I P.L.* E I P.E.*

Di seguito vengono fissati per ogni singolo P.L.* e P.E.*, le Slu e le superfici degli standard previsti, localizzati dal P.R.G. o da localizzare nei P.L. e nei P.E.

P.E.* e P.L.*	Slu	Standard localizzati dal P.R.G. o da localizzare nei P.E. e nei P.L.	Note
n°	mq	mq	
P.E.* 2.2	3.600	3.600	
P.E.* 5.3	13.500	13.500	Totalmente da individuare
P.E.* 7.3	8.500	8.500	Totalmente da individuare
P.L.* 5.2 area c	15.350	15.350	

(*) Mediamente la Slu è calcolata con una Ut = 0,5 mq/mq.

ART. 19 - ZONE CD

Le zone CD comprendono aree prevalentemente libere e destinate agli insediamenti produttivi ed alle attività compatibili con detta destinazione.

Le seguenti prescrizioni generali disciplinano l'uso di dette aree, comprese nei piani esecutivi contraddistinti dalle sigle P.L. e P.E.:

- a) destinazione d'uso: produttiva
- b) destinazione d'uso ammesse: residenziale di servizio, commerciale, di deposito di materiali, per esposizione, di deposito di merci a cielo libero, direzionale, per impianti pubblici o di interesse pubblico; in caso di nuova costruzione e di ricostruzione, le destinazioni d'uso ammesse non possono eccedere il 50% della Slu prevista per intervento;
detto limite si applica anche ad eventuali varianti o ad interventi che comunque interessino successivamente i fabbricati nuovi o ricostruiti. Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del PRG è consentita la modificazione della destinazione produttiva ad una delle destinazioni d'uso ammesse solo se queste ultime non siano già presenti, nel fabbricato interessato dalla modificazione, in misura eccedente il 50% della Slu del fabbricato medesimo; il P.E.* 2.1 è specificamente destinato ad autotrasporto e deposito di containers: in questo caso le destinazioni d'uso principali sono 2: produttiva e di deposito di merci a cielo libero;
- c) modalità di intervento: Piano di Lottizzazione e Piano Esecutivo quindi, concessione e autorizzazione;
- d) Rc: 50%;
- e) dotazione minima di parcheggi privati: 1 mq ogni 3 mq di Slu; nei progetti dei Piani di Lottizzazione e dei Piani Esecutivi dovranno essere garantiti adeguati spazi di sosta per autotreni e autoarticolati.
- f) VP: 20%;

Nel P.E.* 2.1. gli indici devono essere applicati anche alle aree che risulteranno utilizzate all'aperto dal deposito di merci o containers.

Nei Piani di Lottizzazione e nei Piani Esecutivi relativi ad aree prossime ai Parchi, le zone a verde alberato, siano esse private, pubbliche o di uso pubblico, debbono essere previste, per quanto possibile, a ridosso del confine con il Parco, al fine di garantire un opportuno distacco tra il Parco e le zone urbane.

Il Piano di Lottizzazione e il Piano Esecutivo dovranno prevedere, sul confine dei Parchi, la formazione di un terrapieno e la messa a dimora di piante consone all'ambiente.

NORME SPECIALI PER I P.L.* E I P.E.*.

Di seguito vengono fissati, per ogni singolo P.L.* e P.E.*, le Slu e le superfici degli standard previsti, localizzati dal P.R.G. o da localizzare nei P.L. e nei P.E.

P.E.* e P.L.*	Slu	Standard localizzati dal P.R.G. o da localizzare nei P.E. e nei P.L.	Note
n°	mq	mq	
P.L. 3.1*	89.900	22.480	Totalmente da individuare. La Slu esistente si considera compresa negli 89.900 mq indicati.
P.E. 2.1*	50.000	12.500	Totalmente da individuare
P.E. 4.1*	11.240	2.810	Totalmente da individuare
P.E. 5.5*	39.200	9.800	Totalmente da individuare
P.E. 5.6*	31.880	7.970	Totalmente da individuare
P.E. 7.1*	34.560	8.640	Totalmente da individuare
P.E. 7.2*	69.350	17.300	Totalmente da individuare
P.E. 7.4*	34.100	8.500	Totalmente da individuare

(*) Mediamente la Slu è calcolata con una Ut = 0,8 mq/mq.

ART. 20 - ZONE IA

Le zone IA comprendono aree la cui posizione risulta particolarmente favorevole per insediamenti di carattere ricettivo ed in specie alberghiero.

L'uso di dette aree è disciplinato dalle seguenti prescrizioni:

- a) destinazione d'uso: ricettiva alberghiera;
- b) destinazione d'uso ammessa: residenziale di servizio, commerciale, nella misura non superiore al 20% Slu;
- c) modalità di intervento: concessione ed autorizzazione; l'edificazione deve comunque dar luogo, per ciascuna delle zone, ad insediamenti unitari sotto il profilo tipologico-funzionale organizzati per un'utilizzazione unitaria, anche nel caso in cui vengano mantenuti e trasformati gli edifici esistenti alla data di adozione del PRG;
- d) Uf: 1 mq/mq;

- e) Rc: 60%;
- f) Ro: 70%;
- g) dotazione minima di parcheggi privati: 1 mq ogni 3 mq di Slu.

ART. 21 - ZONE E

Le zone E comprendono aree già usate per attività agricole o incolte.

L'uso di dette aree è disciplinato dalle seguenti prescrizioni nonché dalle disposizioni dettate dalle leggi nazionali e regionali vigenti in materia:

- a) destinazione d'uso: agricola e residenziale di servizio;
- b) modalità di intervento: concessione e autorizzazione;
- c) i relativi indici di densità fondiaria (Ifa) per le abitazioni dell'imprenditore agricolo non possono superare i seguenti limiti:
 - mc 0,06 per mq. su terreni a coltura orticola o floricola specializzata;
 - mc 0,01 per mq. per un massimo di 500 mc per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;
 - mc 0,03 per mq. sugli altri terreni agricoli.

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive, quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e conservazione e vendita dei prodotti agricoli, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici;

- d) Rc: 10% dell'appezzamento o della sommatoria delle aree di tutti gli appezzamenti anche non contigui costituenti l'azienda da vincolare allo scopo; il rapporto di copertura si calcola con riferimento a tutta l'edificazione destinata all'attività agricola con l'esclusione della quota parte residenziale cui risulta vincolata la quota parte di superficie aziendale rapportata all'applicazione dell'indice Ifa di cui alla precedente lettera c); per le serre il rapporto di copertura non può superare il 40% della superficie aziendale;
- e) prescrizioni speciali: gli edifici esistenti alla data di adozione del PRG, nelle zone E ed aventi destinazione diversa da quella agricola, possono essere oggetto, anche con il mantenimento di dette destinazioni d'uso, di interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia nonché, nei limiti del 15% della consistenza volumetrica in atto alla data di adozione del PRG, di ampliamento e soprizzo; le recinzioni ammesse in zona agricola sono di tipo con staccionata in legno introspectabile di altezza massima 1,2 mt; è vietata la realizzazione di qualsiasi manufatto ad esclusione da quanto previsto dal presente articolo e ad esclusione della sola costruzione di deposito attrezzi conformi al progetto tipo depositato all'Ufficio Tecnico Comunale (dimensione massima mt. 2,50 x mt. 2,50, h mt. 2,20);

Le aree e ed f sono utilizzate per colture specializzate, vivai e serre. In esse valgono le prescrizioni speciali sopra riportate.

ART. 22 - ZONE EA

Il P.R.G. delimita nelle tavole n. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e n. 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 le zone agricole di valore ambientale all'interno delle quali è individuato il perimetro del Parco Sud ai sensi della L.R. 25/04/1985 n. 41. Per le aree del Parco Sud fino alla approvazione dell'apposito piano territoriale (provinciale e regionale) per la sistemazione urbanistica ed ambientale dell'intera zona a parco, e per le altre aree l'uso è disciplinato dalle seguenti prescrizioni:

- a) destinazione d'uso: agricola e residenziale di servizio;
- b) sono consentiti interventi sul patrimonio edilizio di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione a seguito di demolizione di fabbricati non tutelati da leggi e regolamenti vigenti o dalle presenti N.T.A., purché non asserviti ad altre costruzioni, mediante concessione edilizia semplice o convenzionata. I parametri urbanistici sono gli stessi della zona E disciplinati nel precedente articolo 21.

Non è consentita nessuna modificazione del tipo di accolturamento salvo le normali rotazioni dei cicli colturali. Nuove edificazioni e modificazioni del tipo di accolturamento dovranno seguire le prescrizioni del precedente articolo 21 con modalità di intervento P.L. e P.E. su unità minime pari a 50.000 mq.

Per le aree perimetrate nelle Z.R.* 1.1. e Z.R.* 2.1. ai sensi della L.R. 30/03/1982 n. 18, valgono le destinazioni d'uso di cui alla lettera o dell'art. 7: per insediamenti privati di interesse collettivo (quali, ad esempio, centri sportivi, culturali, ricreativi sociali, sedi di associazione).

Dovranno essere previsti parcheggi pubblici nella misura minima del 10% della superficie fondiaria di pertinenza dell'intervento e parcheggi privati pari a 1 mq ogni mq di Slu;

- c) per le parti di territorio comunale ricomprese negli ambiti di cui alla legge regionale 24/90 si applicano le disposizioni di cui all'ultimo comma dell'art. 3 delle presenti norme.

ART. 23 - ZONE F

Le zone F comprendono aree per attrezzature pubbliche di interesse generale e parco ecologico.

L'uso di dette aree è disciplinato dalle seguenti norme generali:

- a) destinazione d'uso: per impianti pubblici o di interesse pubblico;
- b) destinazioni d'uso ammesse: agricola e residenziale di servizio; per le colture specializzate, vivai e serre, valgono le norme dell'art. 21;
- c) modalità di intervento: Piano di Lottizzazione e Piano Esecutivo e quindi concessione ed autorizzazione per gli interventi di nuova edificazione e di ricostruzione; per gli altri interventi, concessione ed autorizzazione;
- d) Rc: 30%, del solo appezzamento asservito alla edificazione;
- e) dotazione minima di parcheggi pubblici: 1 mq ogni mq Slu; in caso di attrezzature all'aperto 10% della superficie fondiaria di pertinenza dell'intervento.

Nel caso di allocazione in questa zona, mediante Piano di Lottizzazione o Piano Esecutivo, di attrezzature pubbliche, le aree ad esse destinate saranno utilizzate secondo la disciplina del successivo articolo 24;

- f) la Slu complessiva non deve superare i 7.000 mq..

ART. 24 - AREE A STANDARD E ALTRE AREE PUBBLICHE

Sono così individuate le aree sulle quali sono o debbono essere allogati gli spazi pubblici o di uso pubblico riservati agli impianti per attività collettive, a verde ed a parcheggi. L'uso di dette aree è disciplinato, in relazione alle esigenze pubbliche cui si deve far fronte, dagli specifici progetti delle attrezzature e degli impianti pubblici da realizzare, senza limitazione alcuna, nemmeno in relazione agli usi previsti dalle tavole di azionamento del P.R.G., che sono meramente indicativi.

Ove siano realizzati impianti ed attrezzature di uso pubblico, l'uso delle aree da parte del proprietario oppure dell'operatore assegnatario è disciplinato dalle seguenti prescrizioni:

- a) destinazione d'uso: per l'urbanizzazione primaria e secondaria, senza limitazione alcuna nemmeno in relazione agli usi previsti dalle tavole di azionamento del P.R.G. che sono meramente indicativi;
- b) destinazione d'uso ammessa: residenza di servizio;
- c) modalità di intervento: concessione e autorizzazione, salvo che non si renda necessario il preventivo piano esecutivo in relazione alle caratteristiche dell'intervento sentito il parere della commissione edilizia e della commissione urbanistica con delibera del C.C.;
- d) Rc: 30%;
- e) VP: 50%;
- f) dotazione minima di parcheggi di uso pubblico per nuovi impianti per attività collettive: 1 mq ogni 3 mq di Slu; qualora le attrezzature da insediare prevedano forti concentrazioni di pubblico, come ad esempio sale consiliari, auditori, teatri, impianti sportivi con carattere agonistico e spettacolare, la dotazione minima di parcheggio di uso pubblico dovrà essere pari a 1 mq ogni mq Slu;
- g) prescrizioni speciali: l'uso delle aree da parte del proprietario o dell'operatore assegnatario è condizionato alla preventiva stipulazione di una convenzione, da registrare e trascrivere a cura del Comune ed a spese della parte privata, con la quale sia costituita servitù di uso pubblico a carico delle aree interessate dall'intervento. Detta servitù sarà garantita assicurando quanto segue:
 - che il pubblico possa accedere alle attrezzature ed agli impianti verso il pagamento di biglietti il cui costo sia determinato con riferimento alla media delle tariffe praticate per attrezzature ed impianti uguali o simili, gestiti dal Comune di Cornaredo o, in mancanza, di Milano;
 - che l'accesso a particolari categorie di cittadini (quali studenti od anziani) sia consentito a condizioni di particolare favore in fasce orarie concordate con la Amministrazione Comunale.

In caso di interventi per la realizzazione di attrezzature religiose (attrezzature oratoriali sportive e non, sedi di attività parrocchiali, chiese ed edifici per il culto, residenza del personale addetto alle suindicate attività), nessuna convenzione deve essere stipulata ove dette attrezzature siano affidate alla gestione degli enti rappresentanti delle comunità

religiose, essendo in tal caso già adeguatamente garantito l'uso pubblico dalla natura dell'ente gestore.

Per le aree poste in prossimità di insediamenti residenziali intensivi che, alla data di adozione del PRG, risultino non adeguatamente dotati di parcheggi privati, la convenzione di cui sopra può prevedere che l'uso per l'urbanizzazione primaria e secondaria sia limitato al suolo ed al soprasuolo; in tal caso la convenzione potrà prevedere che, nel sottosuolo, siano realizzati box o spazi di parcheggio privato da cedere, in proprietà od in locazione, al prezzo od al canone determinato in convenzione, esclusivamente ai proprietari od ai residenti in unità funzionali poste in fabbricati situati a distanza non superiore a 700 metri; nel caso di cessione di proprietà, il relativo contratto dovrà contenere l'impegno dell'acquirente, anche nell'interesse del Comune, a riservare al box il trattamento delle pertinenze, cosicché gli atti che avessero comunque per oggetto l'unità funzionale dovranno comprendere anche il box, pena la nullità degli atti medesimi; nel caso di locazione, le parti dovranno convenire che il relativo rapporto contrattuale si intenderà risolto ipso jure ove il conduttore trasferisca la propria residenza dall'unità funzionale prossima al box.

Il vincolo pertinenziale di cui si tratta potrà essere risolto solo sostituendo lo stesso con nuovo vincolo pertinenziale tra il box ed altra unità funzionale posta anch'essa in fabbricati situati a distanza non superiore a 700 metri dal box medesimo.

ART. 25 - AREE PER SERVIZI TECNOLOGICI E SERVIZI SPECIALI

Sono così individuate le aree sulle quali sono o debbono essere alloggiati gli edifici ed impianti realizzati dall'Enel, dalla Sip, dal Consorzio Acqua Potabile, dal Consorzio Trasporti Pubblici, dalle Aziende Municipali, nonché le case cantoniere ANAS, le caserme, gli impianti tecnologici di uso pubblico.

L'uso di dette aree è disciplinato, in relazione alle esigenze pubbliche cui si deve far fronte, dagli specifici progetti.

ART. 26 - AREE PER SERVIZI PRIVATI

Sono così individuate le aree sulle quali sono o debbono essere alloggiati impianti o attrezzature private di interesse collettivo.

L'uso di dette aree è disciplinato dalle seguenti prescrizioni generali:

- a) destinazione d'uso: per insediamenti privati di interesse collettivo;
- b) destinazione d'uso ammesse: residenza di servizio; commerciale, limitatamente alla somministrazione di alimenti e bevande e con una superficie non superiore a 150 mq;
- c) modalità di intervento: concessione ed autorizzazione;
- d) è ammessa esclusivamente la conservazione degli edifici esistenti (a mezzo di interventi di manutenzione, di ristrutturazione e di ricostruzione) nonché il loro ampliamento (anche a mezzo di sopralzo) nel limite massimo complessivo del 20% della Slu esistente alla data di adozione del PRG;
- e) Rc: 30%;
- f) Ro: 30%;
- g) h : 10,50;
- h) VP: 30%;
- i) dotazione minima di parcheggi privati: 20% della superficie fondiaria.

ART. 27 - AREE PER VERDE PRIVATO

Tali zone sono vincolate all'obbligo di rispettare e mantenere il verde esistente. Valgono i criteri di manutenzione e restauro previsti dal Regolamento Edilizio per i beni ambientali e monumentali applicati, vuoi alle strutture del verde, vuoi agli edifici esistenti, sempreché siano indicati come aventi valore monumentale o pregio architettonico o valore ambientale:

- modalità di intervento: autorizzazione e concessione nonché Z.R. e P.E. laddove specificamente indicato nelle tavole di azzonamento.

ART. 28 - AREE DI PERTINENZA CIMITERIALE

Sono così individuate le aree destinate all'insediamento cimiteriale, il cui uso è disciplinato dalle norme di polizia mortuaria e dalle altre norme speciali vigenti in materia.

ART. 29 - AREE PER STRADE E SPAZI PUBBLICI DESTINATI ALLA VIABILITA'

Sono così individuate le aree già usate o che si prevede siano usate per la pubblica viabilità nonché per spazi di sosta e parcheggio e comunque quelle indicate come tali nelle tavole n. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, e n. 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 del P.R.G., salve le eventuali, necessarie rettifiche in sede di progetto esecutivo.

La viabilità di distribuzione all'interno delle aree comprese nei P.L. e nei P.E. è definita dai P.L. e P.E. medesimi sviluppando le indicazioni urbanistiche del PRG.

L'uso di dette aree è disciplinato, in relazione alle esigenze pubbliche cui si deve far fronte, dagli specifici progetti.

ART. 30 - FASCE DI RISPETTO

Le fasce di rispetto sono individuate nelle tavole n. 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 del P.R.G. e sono definite da linee che fissano i limiti della possibile edificazione nelle tavole n. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 del P.R.G..

In dette fasce è vietato realizzare ogni nuova costruzione. Resta salvo quanto previsto dal precedente art. 8.

Le fasce di rispetto stradali possono essere utilizzate per eventuali ampliamenti della viabilità, per nuove strade o corsie di servizio, per parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclopedonali, per sistemazioni a verde o per stazioni di servizio per la distribuzione del carburante agli autoveicoli.

Le fasce di rispetto stradali all'interno del Parco Ecologico non possono essere utilizzate per stazioni di servizio per la distribuzione del carburante agli autoveicoli.

Le fasce di rispetto del canale Scolmatore sono fissate in 30 metri dall'argine del Canale.

TITOLO TERZO - NORME DI TUTELA DELL'AMBIENTE

ART. 31 - LE RISORSE NATURALI E L'AMBIENTE

L'uso del territorio comunale deve comunque avvenire nel rispetto dell'esigenza di consentire, al massimo, la conservazione e, ove possibili, la riproduzione ed il potenziamento delle risorse naturali nonché dell'esigenza di tutelare l'ambiente quale aspetto del territorio sia al naturale sia come determinato, nel tempo, dalla presenza e dall'intervento dell'uomo.

L'Amministrazione Comunale, al fine di realizzare tra processi di antropizzazione, dotazione di risorse naturali ed ambiente, un equilibrio che garantisca il massimo benessere possibile per la comunità insediata, valuta gli interventi di iniziativa pubblica e privata anche sotto il complesso ed articolato profilo dell'impatto ambientale ed ispira la propria attività al rispetto delle esigenze sopra indicate.

Per il conseguimento degli obiettivi sopra enunciati sono comunque vietati, sull'intero territorio comunale, i seguenti interventi:

- a) l'apertura di nuove cave, l'ampliamento e l'ulteriore sfruttamento delle cave esistenti;
- b) la realizzazione di discariche, anche controllate;
- c) i depositi all'aperto di rottami e materiali ferrosi, fatti salvi i depositi esistenti alla data di adozione del presente P.R.G..

ART. 32 - NORME SPECIALI DI TUTELA DELL'AMBIENTE

A) Per la tutela dell'ambiente naturale nelle zone agricole le trasformazioni devono tendere a salvaguardare o ripristinare e valorizzare i tratti caratteristici dell'ambiente rurale, proteggendo eventuali presenze di edilizia tradizionale, adottando tutti i provvedimenti opportuni per il miglioramento dello stato idrogeologico del terreno e sostituendo, in numero di esemplari tecnicamente appropriato e non inferiore al preesistente, le alberature eventualmente abbattute, privilegiando tra esse le essenze caratteristiche della zona.

Dovranno comunque essere evitati:

- a) movimenti di terreno e alterazioni morfologiche non inquadrabili nel sistema delle coltivazioni usualmente poste in atto;
 - b) alterazioni del sistema idrogeologico ed, eventualmente, di irrigazione.
- B) Ai fini della tutela dell'ambiente urbano, i piani e i progetti di intervento dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
- a) assicurare la ricomposizione dell'ambiente manomesso dal cantiere e dagli interventi ammessi, attraverso un rimodellamento delle parti esterne e scoperte che, pur tenendo conto di diversi e nuovi connotati, elimini ogni discontinuità valendosi anche della introduzione di appropriati manti di vegetazione caratteristica;

- b) non utilizzare l'area eventualmente destinata a distacco tra i fabbricati per depositi, di qualsiasi genere;
- c) prevedere la sistemazione a verde e la messa a dimora di alberi, arbusti e manti vegetativi sulle aree libere previste, non destinate a percorso di accesso, piazzale di manovra e a parcheggio scoperto;
- d) conservare la eventuale vegetazione di alto fusto esistente, qualora esigenze determinate dall'uso e dagli interventi ammessi richiedesse l'abbattimento motivato di qualche pianta di alto fusto, questa deve essere adeguatamente sostituita o, comunque, rimpiazzata;
- e) scegliere le essenze per i nuovi impianti arborei fra quelle caratteristiche; impianti che, al pari di quelli esistenti, dovranno essere scrupolosamente mantenuti dalle proprietà e reintegrati qualora la vetustà e le calamità naturali li danneggino;
- f) fornire, ai sensi di legge, le indicazioni tecniche ritenute utili per un adeguato controllo degli scarichi solidi, liquidi e gassosi, che saranno presumibilmente prodotti dall'insediamento e, per il loro eventuale smaltimento, si farà carico alla proprietà per gli interventi del caso;
- g) prevedere l'eliminazione di rumori dove è consentita la ubicazione di attività che li producono e contenerli entro le soglie stabilite dai Regolamenti vigenti;
- h) impedire la trasmissione di vibrazioni e/o calore molesti all'esterno degli edifici e, soprattutto, nelle costruzioni contigue ai medesimi attraverso il ricorso della progettazione a opportuni accorgimenti costruttivi nelle fondazioni e sugli involucri.

ART. 33 - NORME SPECIALI PER LA TUTELA DELLE RISORSE IDRICHE

I nuovi insediamenti residenziali ed industriali dovranno allacciarsi alla rete del pubblico acquedotto per tutti i fabbisogni idrici.

Gli insediamenti residenziali esistenti non allacciati alla rete del pubblico acquedotto dovranno provvedere all'allacciamento entro quattro anni.

Gli edifici esistenti dovranno prevedere l'allacciamento alla fognatura pubblica, ove esistente, entro un anno dalla data di adozione del P.R.G.

Gli insediamenti industriali esistenti dovranno allacciarsi al pubblico acquedotto, entro lo stesso periodo, per approvvigionarsi dell'acqua necessaria per gli usi potabili ed igienico-sanitari.

Per le industrie di nuova localizzazione è fissato uno standard limite per i consumi di acqua di falda di 5.000 mc/ha al mese.

Per le industrie esistenti l'adeguamento agli standards di cui sopra dovrà avere luogo entro quattro anni dall'entrata in vigore delle presenti Norme. I complessi edilizi di nuova costruzione che per inderogabili esigenze tecniche devono utilizzare l'acqua per impianti di condizionamento dovranno dotarsi di appositi impianti di riciclo. Quelli esistenti devono adeguarsi entro due anni. Ai fini della comprova dei consumi di acqua effettivamente autorizzati le stesse industrie e complessi edilizi dovranno essere dotati di appositi contatori. Le industrie potranno ricorrere altresì, entro gli standards per ettaro stabiliti, a prelievi di acqua attraverso pozzi profondi solo su parere favorevole del Genio Civile e del Consorzio per l'acqua potabile. Per pozzo profondo si intende un'opera che sia in grado di captare falde contenute in sedimenti di transizione.

ART. 34 - DATA DI ADOZIONE DEL P.R.G.

Con l'espressione "data di adozione del P.R.G.", contenuta in alcune delle precedenti norme, si fa riferimento al 30 settembre 1989.

INDICE

TITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI GENERALI.....	1
ART. 1 - OGGETTO DEL P.R.G.....	1
ART. 2 - ELABORATI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE.....	1
ART. 3 - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE.....	1
ART. 4 - PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE (P.P.A.)	2
ART. 5 - PIANI DI INQUADRAMENTO OPERATIVO (P.I.O.)	2
ART. 6 - STRUMENTI E PROCEDURE DELLA PIANIFICAZIONE ESECUTIVA	2
ART. 7 - DESTINAZIONE D'USO.....	3
ART. 8 - INTERVENTI EDILIZI	4
ART. 9 - DEFINIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI ED EDILIZI E DELLE RELATIVE UNITA' DI MISURA 5	
ART. 10 - AREA DI PERTINENZA E CATASTO URBANISTICO-EDILIZIO	8
ART. 11 - DISTANZE.....	8
ART. 12 - DEROGHE	10
ART. 12 BIS - CABINE DI TRASFORMAZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA	10
TITOLO SECONDO - NORME DI ZONA	12
ART. 13 - ZONE ED AREE.....	12
ART. 14 - ZONE BR.....	13
ART. 15 - ZONE BT	24
ART. 16 - ZONE BD.....	25
ART. 17 - ZONE CR.....	25
ART. 18 - ZONE CT	28
ART. 19 - ZONE CD.....	29
ART. 20 - ZONE IA	30
ART. 21 - ZONE E.....	31
ART. 22 - ZONE EA	32
ART. 23 - ZONE F	32
ART. 24 - AREE A STANDARD E ALTRE AREE PUBBLICHE.....	33
ART. 25 - AREE PER SERVIZI TECNOLOGICI E SERVIZI SPECIALI.....	34
ART. 26 - AREE PER SERVIZI PRIVATI.....	35
ART. 27 - AREE PER VERDE PRIVATO.....	35
ART. 28 - AREE DI PERTINENZA CIMITERIALE.....	35
ART. 29 - AREE PER STRADE E SPAZI PUBBLICI DESTINATI ALLA VIABILITA'.....	35
ART. 30 - FASCE DI RISPETTO.....	36
TITOLO TERZO - NORME DI TUTELA DELL'AMBIENTE.....	37
ART. 31 - LE RISORSE NATURALI E L'AMBIENTE.....	37
ART. 32 - NORME SPECIALI DI TUTELA DELL'AMBIENTE	37
ART. 33 - NORME SPECIALI PER LA TUTELA DELLE RISORSE IDRICHE.....	38
ART. 34 - DATA DI ADOZIONE DEL P.R.G.	39



COMUNE DI CORNAREDO

PROVINCIA DI MILANO

20010 Cornaredo - ☎ 932631 - Fax 93263213 - P.I.: 02981700152

COPIA

VARIANTE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ALLEGATO ALLA DELIBERA
DEL C. C. 7/3/1995. N° 31

IL SINDACO



SEGRETARIO GEN. *[Signature]*

ART. 9 Comma 11

1ª riga - (viene eliminato) "le superfici dei vani adibiti esclusivamente all'insediamento di impianti tecnologici (vani ascensori compresi) al servizio del fabbricato"

1ª riga - (viene aggiunto) "le superfici dei vani ascensore"

6ª riga - esclusivo delle unità funzionali comprese nel fabbricato (viene aggiunto) "o nell'area di pertinenza"...

10ª riga - (viene eliminato) "non abbiano, quanto ad altezza interna, i requisiti di abitabilità o di agibilità prescritti dal Regolamento Edilizio"

(viene aggiunto) "abbiano altezza utile interna non superiore a mt. 2,20"

14ª riga - (viene sostituito) "40%" con "50%"

15ª riga - (viene eliminato) "i sottotetti di altezza media inferiore a mt. 2"
(viene aggiunto) "portici, tettoie, pensiline"

20ª riga - (viene aggiunto) "le superfici a parcheggio privato al servizio esclusivo di unità funzionali comprese nel fabbricato, o nell'area di pertinenza, se realizzate nel sottosuolo o sul lastrico di copertura"

Comma 15

10ª riga - (viene aggiunto) "pensiline nei limiti del 5% della sf."

ART. 11 Comma 11.1

5ª riga - (viene eliminato) "finestate" - "Nelle zone CR, CT, CD, e IA è comunque prescritta la distanza minima di 10 metri rispetto a pareti di edifici antistanti"

Comma 11.3

16ª riga - (viene eliminato) "risulti documentata l'impossibilità fisica di rispettare la distanza di metri 5 e"

20ª riga - viene sostituito "o" con "ove"

Comma 11.6

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO L'ISTRUTTORE

UFFICIO TEL



COMUNE DI CORNAREDO

PROVINCIA DI MILANO

20010 Cornaredo - ☎ 932631 - Fax 93263213 - P.I.: 02981700152

12^a riga - (viene aggiunto) "Box, locali di servizio"

ART. 14 **Zona BR, let. B)**

6^a riga - (viene eliminato) "in caso di interventi di nuova costruzione e di ricostruzione"

4° Comma

fine (viene aggiunto) "Si può derogare solamente all'indice H d'isolato, che non potrà comunque essere superiore a mt. 8,50, unicamente per gli interventi di soprizzo di edifici esistenti prima dell'adozione del PRG del 1975 e composti al massimo da due alloggi"

ART. 16 **lett. a)**

1^a riga - (viene aggiunto) "di deposito materiali, di deposito di merci a cielo libero"

lett. b)

2^a riga - (viene eliminato) "di deposito materiali, di deposito di merci a cielo libero"

5^a riga - (viene sostituito) "50%" con "40%"

8^a riga - (viene aggiunto) "le destinazioni ammesse sono di esclusiva pertinenza delle destinazioni di cui alla lettera a)"

ART. 21 **lett. d)**

fine (viene aggiunto) "le recinzioni ammesse in zona Agricola sono di tipo con staccionata in legno intospettabile di altezza massima 1,2 mt."

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO L'ISTRUTTORE

UFFICIO TEL.

3



COMUNE DI CORNAREDO

PROVINCIA DI MILANO

20010 Cornaredo - ☎ 932631 - Fax 93263213 - P.I. 02981700152

ALLEGATO ALLA DELIBERA
DEL C. C. 7 MAR 1995. N°

COPIA

ZONA F IL SINDACO
N.T.A. FTO
BARIOCCHI



IL SEGRETARIO GEN. LE
FTO
CONTI

Le presenti norme disciplinano l'attuazione del piano esecutivo "zona F" come previsto dal PRG vigente approvato con decreto Regionale n. V/41502 del 22/9/93 e nel rispetto della normativa nazionale regionale vigente per quanto non specificamente indicata nel piano stesso.

ART. 1 Il presente piano si attua mediante il rilascio di concessione edilizia subordinata alla preventiva approvazione del presente piano esecutivo.

- ART. 2 Le destinazioni d'uso ammesse sono:
- F1 attrezzature pubbliche di interesse generale;
 - F2 parco ecologico;
 - F3 agricola;
 - F4 impianti tecnologici;
 - F5 pertinenze cimiteriali.

Le destinazioni d'uso risultano dagli elaborati grafici che sono parte integrante e sostanziale delle presenti NTA.

La zona F1, attrezzature pubbliche di interesse generale: impianti pubblici o di interesse pubblico, opere di urbanizzazione.

La zona F2, parco ecologico: aree di salvaguardia ambientale, forestazione. È vietato realizzare ogni tipo di costruzione.

La zona F3, agricola: interventi previsti dalla L.R. 93/80.

La zona F4, impianti tecnologici: impianti tecnologici di uso pubblico, servizi speciali di uso pubblico (es. centrale teleriscaldamento).

La zona F5, aree di pertinenza cimiteriale: disciplinato dalle norme di polizia mortuaria e dalle norme speciali vigenti in materia.

ART. 4 Rapporto di copertura 30% del solo appezzamento asservito all'edificazione. Dotazione minima di parcheggi pubblici: 1 mq. ogni mq. Slu, in caso di attrezzature all'aperto 10% della superficie fondiaria di pertinenza dell'intervento.

ART. 5 Per gli interventi relativi ad attrezzature pubbliche si fa riferimento all'art. 24 delle NTA del PRG vigente.

Per quanto non espressamente normato si fa riferimento al PRG vigente ed alla normativa nazionale e regionale.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO L'ISTRUTTORE

UFFICIO TEL.



COMUNE DI CORNAREDO

PROVINCIA DI MILANO

ALLEGATO

DEL C. C. 18/5/98

20010 Cornaredo - ☎ 932631 - Fax 932632 13 - P.E. 02981700152

46

db/2960

All. A

ESIDENTE
TO



F-70 Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica

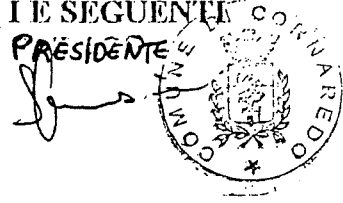
ALLEGATO ALLA DELIBERA

ADOZIONE VARIANTE ALLE N.T. ADDE. P. REG. 30/9/98 N° 85

L.R. 23/97 - ART. 2 COMMA 2 LETT. I E SEGUENTI

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO GEN. *Alberici*



- A) Specificazione relativa ai box e locali di servizio;
- B) specificazione relativa alla ripartizione delle distanze degli edifici dai confini di proprietà;
- C) specificazione relativa al Piano Particolareggiato 2.1. del P.R.G., in merito all'allogazione delle destinazioni d'uso ammesse;

=====

- A) - art. 11.3, 3° capoverso, viene eliminata la seguente dicitura:
"ove si tratti di autorimessa o di locale di servizio avente altezza all'estradosso della copertura, non superiore a metri 3 ed altezza interna non superiore a metri 2,50;"
quanto sopra poichè il presente punto viene superato da quanto disciplinato dall'ultimo comma dell'art. 11.6;
- art. 11.6 ultimo comma viene aggiunto quanto segue:
"questi ultimi" (box e locali di servizio) devono avere altezza, all'estradosso della copertura, non superiore a metri 3 ed altezza interna non superiore a metri 2,50;
- B) art. 11.3 alla fine del 3° capoverso viene aggiunta la seguente dicitura:
"e' consentita la diversa ripartizione alle distanze dai confini di proprietà qualora tra i proprietari venga stipulato accordo in forma di convenzione notarile registrata e trascritta (in forma valida ed efficace anche nei confronti di successivi aventi causa) a condizione che venga rispettata la distanza minima tra i fabbricati."
- C) art. 14 zona BR alla fine del comma B viene aggiunto quanto segue::
"nel P.P. 2.1. del P.R.G. stante l'impossibilità di alloggiare nella loro interezza (4000 mc.) le funzioni ammesse (negozi ed uffici) nei piani terreno e primo, viene consentita la destinazione ad uffici di parte del secondo piano nella misura necessaria per raggiungere la prescritta complessiva destinazione di funzioni ammesse di 4000 mc."

23/12/98

